



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2009-0554-TRA-BI

Diligencias Ocursales

María del Carmen Vargas Vargas y María Isabel Chaves Vargas, Apelantes

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen 1158-2008)

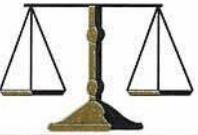
VOTO No. 997-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once y treinta horas del veintisiete de agosto de dos mil nueve.—

Recurso de Apelación presentado por las señoras **MARÍA DEL CARMEN VARGAS VARGAS** y **MARÍA ISABEL CHAVES VARGAS**, mayores, ambas casadas una vez, pensionada y psicóloga, en su orden la primera con cédula de identidad número 2-234-477, vecina de San José, Moravia, la segunda portadora de la cédula de identidad número 2-350-974, vecina de Palmares, Alajuela, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas y veinticuatro minutos del dieciséis de marzo del dos mil nueve.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante memorial presentado en fecha veinte de noviembre de dos mil ocho, las señoras Vargas Vargas y Vargas Chaves presentaron a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, gestión administrativa a efectos de que se autorice la cancelación del documento que ocupó el asiento 7559, tomo 576 del 29 de mayo del 2008, inscrito sobre las finca matrícula 6-082335- 001 y 002, referente al “Exhorto de Anotación de Proceso a Favor del IDA”.



SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las nueve horas y veinticuatro minutos del dieciséis de marzo del dos mil nueve, resolvió denegar lo solicitado por las accionantes y ordenar el levantamiento de las advertencias administrativas consignadas sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas CIENTO SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (163613) y CIENTO SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CATORCE (163614).

TERCERO: Que inconforme con dicha resolución, las accionantes plantearon mediante libelo presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles de fecha quince de abril de dos mil nueve, recurso de apelación, y fundamentaron su inconformidad indicando que dicho exhorto fue presentado en forma extemporánea, ya que las limitaciones que existían a favor del Instituto de Desarrollo Agrario, estaban vencidas, aunado a que previo a su presentación se habían publicitado en el Registro documentos por los que se traspasaban los inmuebles involucrados, por lo que se violó el principio de prioridad registral.

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. *Hechos probados.* Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y se agregan cinco más en el siguiente sentido: VI- Que el inmueble del Partido de Puntarenas matrícula 82335- 001 y 002, fue adquirido por sus propietarios a título de compra venta que a su favor les hizo el IDA, mediante escritura otorgada el 28 de mayo de 1993, imponiéndole a dicho inmueble las limitaciones que



señala el artículo 67 de la Ley No 2825, “Ley del Instituto de Tierras y Colonización”, con vigencia por un plazo de quince años a partir del otorgamiento, sea hasta el 28 de mayo del 2008.

VII- Que las señoras María Del Carmen Vargas Vargas y María Isabel Chaves Vargas adquirieron las fincas del Partido de Puntarenas, matrículas 166613 y 163614, segregadas de la finca matrícula 82335- 001 y 002, mediante escritura número doscientos noventa y cinco, otorgada a las siete horas del 29 de mayo del 2008, ante el Notario Fabio Solórzano Rojas, visible al folio ciento ochenta y tres frente del tomo quinto de su Protocolo (ver folio 15 a 21).

VIII - Que los planos de segregación de lote que generó las fincas matrículas 166613 y 163614 son los números P-146584-1993 y P-1044801-2006, respectivamente, los cuales fueron levantados y catastrados estando vigentes las limitaciones del IDA que pesaban sobre la finca madre (ver folios 86 a 90). **XI-** Que el Exhorto de Anotación de Proceso a favor del IDA, mediante el cual se solicita al Registro la anotación respectiva a efectos de que se tengan por interrumpidas las limitaciones de la Ley No 2825, fue expedido por la Asesoría de Asuntos Jurídicos, región Pacífico Central del Instituto de Desarrollo Agrario, a las diez horas del día 28 de mayo del 2008 y presentado al Diario del Registro a las 08:41 horas del 29 de mayo siguiente, bajo el asiento 7559, tomo 576 (ver folio 39 y 40). **X-** Que la finca matrícula 6- 82335- 001 y 002 se encuentra en proceso de revocatoria por parte del IDA, con la subsecuente nulidad del título de propiedad, específicamente la parcela número 10 del Asentamiento Santa Teresa de Cóbano, según procedimiento incoado contra los señores Emiliano Porras Chacón y Lidia Montoya Villegas (ver informe del IDA a folio 55 y declaración de los propietarios a folio 65 bis).

SEGUNDO. Hechos no probados. No existen de interés para la resolución de esta litis.

TERCERO. Análisis de fondo. La parcelación y colonización de tierras como potestad del IDA. A priori, debe decirse que la titulación o procedimiento para obtener un título de dominio inscribible en el Registro Inmobiliario, cimentado en el ejercicio de la posesión ad usucaptionem, con los requisitos que enumera la ley, es distinta de la parcelación y colonización que lleva a cabo el Instituto de Desarrollo Agrario.



El trámite de la titulación ordinaria de inmuebles se lleva a cabo ante los Tribunales, a través de las diligencias de información posesoria. Esta constituye una actividad no contenciosa, cuyo objeto – según lo establece la Ley de Informaciones Posesorias (artículo 1º y siguientes) - es proveer de un título inscribible en el Registro Público de la Propiedad sobre una finca no inscrita, **de dominio privado**, a quien carece de él, no la tiene inscrita y que adquirió el bien por usucapión, cumpliendo los requisitos y trámites legales. Debe exceptuarse el caso del poseedor en precario, quien puede recurrir a esas diligencias para inscribir su derecho, en los términos del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, aun cuando el terreno esté inscrito a nombre de un tercero en el Registro Inmobiliario.

La parcelación y colonización, en cambio son **modos contractuales derivativos**, de adquirir la propiedad del ente público agrario, se asientan sobre otros presupuestos, e inclusive, según se desprende de los artículos 83 y 49 a 91 de la Ley No 2825 del 14 de octubre de 1961, “Ley de Tierras y Colonización” y la “Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario” Nº 6735 del 29 de marzo de 1982, la colonización puede tener regímenes de tenencia de la tierra que no sean en propiedad, como el arrendamiento, con opción de compra o sin ella, la aparcería o el usufructo.

Esos títulos el IDA los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de asignación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 49 inc. c) a 91 de la Ley de Tierras y Colonización. La adjudicación es consustancial a los contratos de parcelación o asignación de tierras, y de colonización, que aquella puede tener entre sus fines inmediatos. Entre otros diversos requisitos, desarrollados con detalle en el “Reglamento Para la Selección y Asignación de Solicitantes de Tierras”, publicado en La Gaceta No 38 del 22 de febrero del 2008, se exige la presentación de una solicitud, que el requirente se comprometa a trabajar la parcela personalmente, con su pareja y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo; declaración jurada de que se carece de tierras o de que son insuficientes las que se poseen y las actividades principales a las que se han dedicado la persona



solicitante y su pareja en los últimos diez años. El artículo 64 de la Ley también es específico, en el sentido que, no se adjudicará más de una parcela a cada beneficiario, política que es congruente con los objetivos de ese Instituto establecidos en el artículo 1 de la misma Ley, a saber: “3) *Contribuir a una más justa distribución de la riqueza*”.

Los terrenos otorgados por el IDA son netamente de aptitud agraria, por lo que al otorgarse el título de propiedad, le son impuestas al beneficiario una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, precisamente con el fin de cumplir con la función social y objetivo indicado, que como se sabe pacíficamente tienen – en tesis de principio - un plazo de quince años a partir de la fecha en que se firma la escritura de adjudicación, y ello es así, porque aún después de ese plazo pueden subsistir ante el incumplimiento de obligaciones con el Instituto. La marcada condicionalidad que en este tipo de propiedad genera el interés público, le confiere un estatuto jurídico distinto al de la propiedad civil, entre otras, por su característica de provisionalidad, o naturaleza precaria del derecho otorgado al adjudicatario, pues se permite su revocación aún después de adquirido el derecho. Así se desprende de lo estipulado en los artículos 66 y 67 de la Ley No 2825, que en lo que interesa expresan:

“El incumplimiento de las obligaciones impuestas al ocupante de una parcela, causará, a juicio del Instituto, la pérdida del derecho sobre la misma (...)"

“El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas.”

(...) “Transcurridos los quince años y adquirido el derecho de propiedad, cualquier enajenación de parcela, que a juicio del Instituto pueda producir la concentración o subdivisión excesiva de la propiedad, dará derecho a éste para adquirir la o las parcelas que se ofrezcan en venta...”



Por otra parte en el artículo 68 de la Ley citada, se indica en el inciso 1) y 2):

- 1) *“Que antes de haber cancelado sus obligaciones con el Instituto, el parcelero no podrá traspasar el dominio de su predio, gravarlo, arrendarlo, subdividirlo, ni gravar las cosechas, semillas, animales, enseres, útiles o equipos necesarios para la explotación de la parcela, sin autorización del Instituto.*
- 2) *Que después de haber terminado sus obligaciones con el Instituto, cualquier enajenación de parcela que a juicio de esa Institución, pueda producir la concentración o subdivisión excesiva de la propiedad, dará derecho al Instituto para readquirir la o las parcelas que se ofrezcan en venta (...)"*

Respecto de la potestad revocatoria del IDA, y en conexidad con literales de cita, establece el artículo 100 inciso c) del Reglamento Para la Selección y Asignación de Solicitantes de Tierras: *“Procederá también la revocatoria, en cualquier momento, cuando existiendo título de propiedad, el asignatario o la asignataria incurriese en violación de alguna de las causales establecidas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Tierras.”*

La potestad revocatoria del IDA, y los intereses públicos que le dan sustento, según los objetivos dispuestos en el artículo 1 de la Ley No 2825, ha sido desarrollada también a nivel de otras normas reglamentarias, como lo es el Decreto Ejecutivo No 5820-G de 24 de febrero de 1976, que ordena la coadyuvancia de la Institución Registral para poner en conocimiento del Instituto cualquier inscripción, traspaso u otro acto contractual que suponga error o fraude en el otorgamiento de dichos documentos, en violación de los procedimientos dispuestos y fiscalizados por el IDA.



El indicado Decreto que impuso el requisito del refrendo del ITCO (actualmente IDA) para los títulos de propiedad otorgados dentro de sus programas de dotación de tierras, dispuso:

“En cualquier momento que un registrador descubra indicios claros, precisos y congruentes de que en la inscripción de los documentos a que este reglamento se refiere, ha mediado error o fraude, pondrá al margen del asiento respectivo la advertencia de que aquella pudiere estar viciado de nulidad por existir aparentemente tales circunstancias y de inmediato lo hará del conocimiento de la Dirección, a fin de que ésta a su vez lo comunique al Instituto de Tierras y Colonización, para los efectos de que esa Institución haga uso de los recursos legales de que dispone para enmendar el error o anular la inscripción de que se trata, en su caso. Tales anotaciones tendrán el valor que a las inscripciones provisionales les asigna el artículo 468, inciso 4 del Código Civil. Pasados tres meses desde la fecha de anotación, sin que conste al margen del asiento que el ITCO ha iniciado las gestiones administrativas o judiciales tendientes a corregir o a anular el asiento o asientos respectivos aquella se tendrá por cancelada sin necesidad de declaratoria, ni de asiento.”

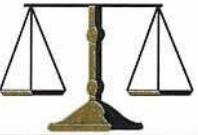
De la norma transcrita se desprende con claridad meridiana la facultad que tiene el Registro Inmobiliario de practicar oficiosamente asientos de advertencia con carácter de medida cautelar, durante el trámite de calificación de documentos, así como la del Instituto para remitirle exhortos, mediante los cuales dé aviso de haber iniciado procedimientos de revocatoria de asignación de tierras con la subsecuente nulidad del título de propiedad. Actualmente, dichos procedimientos están regulados en el artículo 101 y 102 del Reglamento respectivo y que tal como ahí se expresa, tienen por objeto la búsqueda de la verdad real de los hechos, conforme los principios fundamentales que informan el Derecho Procesal Administrativo. Importante es hacer notar que el exhorto que se comentan no sólo tiene por objeto suspender la inscripción de todo



documento referente al inmueble ingresado con posterioridad a su presentación, sino que, como consecuencia de la ejecutoriedad propia de los actos administrativos, los efectos jurídicos que se desprenden de su particular contenido, por tratarse de la nulidad de una inscripción y por tratarse de la tutela de bienes públicos – a saber, tierras propiedad del Estado a nombre del IDA o en proceso de recuperación - tienen particulares efectos ante terceros, incluso frente aquellos que tengan documentos presentados al Registro con anterioridad, lo cual implica una quiebra al principio de prioridad registral. Lo anterior es una manifestación particular del régimen propio de los bienes del dominio público y su publicidad legal o posesoria, en donde comúnmente resulta innecesaria su inscripción. La titularidad registral opera sobre la base del régimen de propiedad privada, para hacer de conocimiento público la existencia de los derechos reales inscribibles. La institución del Registro Público, tal como se concibió en el Código Civil, no se ideó alrededor del dominio público, que no requiere forzosamente de ese mecanismo protector.

Los exhortos administrativos dictados por el IDA, encaminados a la protección del patrimonio del Estado, están revestidos del principio de la ejecutoriedad y que corresponde al de autotutela de la Administración Pública, vale decir que ésta puede tutelarse directamente sin intervención de otras autoridades. Los actos emanados de la Administración Pública deben tener un inmediato cumplimiento, en atención a su naturaleza misma. Tal como lo señala el artículo 146 de la Ley General de la Administración Pública, el acto administrativo es ejecutorio aún cuando fuere anulable o fuera impugnado en sede administrativa o jurisdiccional.

“El acto ejecutorio impone a la administración la obligación de comportarse conforme al mismo y, a pesar que, en general, puede revocarlo, mientras ello no ocurra, ella debe de conformarse con él y no puede contravenirlo, por actos materiales. Por su parte el administrado se encuentra ligado al acto y debe de conformarse igualmente al mismo, mientras no lo afecte en su derecho subjetivo o interés legítimo.” (DIEZ (Manuel María), “El Acto Administrativo”, Tipográfica Editora Argentina, Segunda Edición, Buenos Aires, 1961, 262 p.)



Por otra parte, los exhortos administrativos dictados por el IDA, en los que se publicita haber iniciado el procedimiento de revocación de asignación de tierras o la declaratoria de nulidad del título, tienen un efecto peculiar. Cuando se declara la inexistencia del título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, dispone la teoría de las nulidades que todo lo demás que se ha generado como consecuencia de la inscripción, también deviene en insubsistente. La Ley del IDA permite que ésta misma Entidad promueva la anulación de títulos de propiedad inscritos en el Registro Inmobiliario sin necesidad de un pronunciamiento judicial, lo cual deja inaplicable en estos casos lo dispuesto al efecto sobre cancelación de inscripciones del artículo 474 del Código Civil, que exige pronunciamiento judicial.

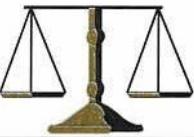
Frente a estas nulidades, cabe replantearse hasta dónde alcanza la protección del tercero registral, sobre todo teniendo en consideración el requisito de la buena fe que debe asistirle, para que ostente tal carácter. Explica la doctrina al respecto:

“¿En qué consiste y sobre qué extremos recae la buena fe del tercero?

En opinión de Sanz Fernández, si es finalidad de la protección registral suplir la falta de derecho de un transferente en beneficio del adquirente, a este extremo ha de referirse la ignorancia o el conocimiento del favorecido por dicha protección (...)

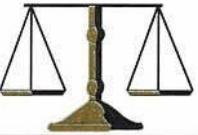
O como la define Cristóbal Montes, con mayor detalle, “la creencia del tercer adquirente de que su transferente es titular real del derecho enajenado; de que éste no soporta más limitaciones o gravámenes que los registralmente proclamados, de que la titularidad de su causante no padece vicio que pueda provocar su destrucción; creencia o confianza que descansa en la ignorancia o desconocimiento, por parte del adquirente, de las causas que excluyen, limitan o vician el derecho o titularidad del transferente, y que no constan expresa o claramente en el Registro.”
(LACRUZ BERDEJO (José Luis) y Otros, “III bis Derecho Inmobiliario Registral”, DYKINSON, Madrid, 2001, p.185).

A la luz de estas consideraciones puede concluirse que el marco de calificación registral de los documentos que ingresan al Registro, en especial las anotaciones de medidas cautelares que



generan inscripciones provisionales, no es el mismo para todos, sino que la naturaleza, contenido, bienes y derechos involucrados va a determinar sus efectos. Los exhortos dictados por el IDA en los procedimientos de nulidad de títulos de las tierras del Estado dadas en asignación, tienen el carácter de medidas cautelares, se constituyen como actos administrativos revestidos de ejecutoriedad y de inmediato cumplimiento que tienden a evitar la inscripción ilícita de cualquier documento en trámite de inscripción, que resulte incompatible con las potestades contraloras del IDA respecto de la enajenación o administración de los predios agrarios asignados para su explotación a quienes tienen la condición de campesinos.

CUARTO: *Análisis del caso concreto. Actuación administrativa impugnada y pretensiones de las partes.* En el caso que nos ocupa tenemos que la finca matrícula 82335- 001 y 002, fue adquirida por iguales partes por los señores Emiliano Porras Chacón y Lidia Montoya Villegas, a título de compra venta que a su favor les hizo el IDA, mediante escritura otorgada el 28 de mayo de 1993, imponiéndole a dicho inmueble las limitaciones que señala el artículo 67 de la Ley No 2825, “Ley del Instituto de Tierras y Colonización”, con vigencia por un plazo de quince años a partir del otorgamiento, sea hasta el 28 de mayo del 2008. Según informe rendido por la Gerente General del IDA, tenido para este Tribunal como testimonio para todo efecto legal (artículo 301 inciso 2 de la Ley General de la Administración Pública), la relacionada finca se encuentra en proceso de revocatoria, con la subsecuente nulidad del título en razón de que “*existe una venta realizada en el año 1994, según escritura número 81, otorgada ante la notario Ilse Sánchez Vargas, a las quince horas del 27 de diciembre de 1994, un año después de haber sido otorgada la escritura a favor de los adjudicatarios, siendo que dicha venta, en aquel entonces, era a favor de la hoy occursante, María del Carmen Vargas Vargas, quien simula adquirir, de nuevo, mediante la escritura presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble al tomo 576, asiento 07422, a fin de burlar la ley.*” Adicionalmente se informa que el proceso se pudo iniciar cuando las limitaciones estaban ya por vencerse, pues debido al procedimiento establecido había que amonestar previamente y luego proceder a la notificación del inicio del proceso, lo cual se hizo en la tarde del 28 de mayo del 2008, mismo en el que vencían las limitaciones, con lo cual y hasta entonces se tiene por trabada la litis de



revocatoria y suspendidas el vencimiento de las limitaciones. Así las cosas, ocurrió que en forma premeditada, conociendo los propietarios de la finca matrícula 82335-001 y 002 del proceso de revocatoria del título de propiedad, mediante escritura número doscientos noventa y cinco, otorgada a las siete horas del 29 de mayo del 2008, ante el Notario Fabio Solórzano Rojas, segregan dos lotes que venden a las señoritas María Del Carmen Vargas Vargas y María Isabel Chaves Vargas y cuyo testimonio presentan cincuenta y dos minutos después al Registro, según consta del asiento 7422 del tomo 576 del Diario. Por su parte, el Exhorto de Anotación de Proceso a favor del IDA, mediante el cual se solicita al Registro la anotación respectiva a efectos de que se tengan por interrumpidas las limitaciones de la Ley No 2825, y que fue expedido por la Asesoría de Asuntos Jurídicos, región Pacífico Central del Instituto de Desarrollo Agrario, a las diez horas del día 28 de mayo del 2008, fue presentado al Registro, también el día 29 de mayo, pero a las 08:41 horas, según consta del asiento 7559 del tomo 576 del Diario.

El Registrador a quien primeramente correspondió la calificación del indicado documento de segregación y venta, suspendió su inscripción, señalando, entre otros defectos, la anotación del Exhorto del IDA, y luego, ante la solicitud de calificación que hiciera el Notario autorizante, el mismo fue confirmado por el Jefe de Registradores. No obstante, habiéndose sostenido la impugnación, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble emite el Criterio de Calificación Formal No 20-2008, con fecha 15 de octubre del 2008, por el cual resuelve en lo que interesa : “*I- REVOCAR el defecto señalado. II-Ordenar al respectivo registrador: ...c) Anotar el exhorto emitido por el Instituto de Desarrollo Agrario que ocupa el tomo 576, asiento 7559 a los lotes que se originen con la inscripción del documento tomo 576, asiento 7422 (...)*”. Inconformes con lo resuelto y estimando las señoritas Vargas Vargas y Chaves Vargas que existió error registral al inscribir las fincas segregadas dejándolas afectas con el indicado exhorto, interpusieron las diligencias de gestión administrativa, mismas que fueron resueltas mediante la Resolución Definitiva dictada a las 09:24 minutos del 16 de marzo del 2009 y que es objeto de la presente apelación, en tanto dispuso: “*... este Despacho concluye que esta sede no es la vía pertinente para que las gestionantes hallaran la satisfacción de su petitoria y por ende, no resulta procedente la cancelación del Exhorto ordenado por el INSTITUTO DE DESARROLLO*



AGRARIO y anotado sobre las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas 163613 y 163614, dado que no existe un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del documento que ocupó el tomo 576 asiento 7422, el cual después de ser sometido a calificación por parte de la Dirección de este Registro, dicho Despacho ordenó dicha inscripción y la anotación del exhorto sobre los referidos lotes. En síntesis, lo que procede es la denegatoria de estas diligencias por cuanto la cancelación del Exhorto de inicio de nulidad de título debe pedirse al indicado Instituto que es el órgano competente que lo ordenó y no es a esta sede administrativa que no emitió ese documento y ordenar la cancelación de las notas de advertencia administrativa en los lotes segregados.”

La Dirección del Registro a quo como antecedentes y fundamento de lo resuelto, sostuvo, en síntesis, que la inscripción de los lotes segregados y matriculados al Folio Real 163613-000 y 163614-000, generada en el documento presentado al tomo 576, asiento 7422, era procedente, por aprovecharse el mismo de la prioridad material o sustantiva, al haber sido presentado con anterioridad al documento que contienen el Exhorto del Instituto de Desarrollo Agrario, y que por tanto, ambos documentos, debían ser inscritos en el orden de su presentación. Además consideró que el relacionado Exhorto únicamente ordenó la anotación del proceso que el IDA está llevando a cabo a fin de declarar la nulidad del título otorgado a los actuales propietarios y siendo que en la Sede Registral no pueden declararse derechos, lo procedente era inscribir el primer documento, por no tener otros defectos que lo impidieran, aunque por razones de coadyuvancia con el IDA resultaba procedente anotar el referido Exhorto en las fincas resultantes.

Al interponerse el recurso de apelación, como en la audiencia concedida por este Tribunal para la expresión de agravios, las partes alegaron la existencia de un error evidente y manifiesto en lo autorizado por la Dirección del Registro a quo, pues en apego al principio de publicidad registral, seguridad jurídica y primero en el tiempo y en el derecho, el documento presentado por el IDA no puede tener efectos ante terceros sino a partir de su presentación; el mismo fue presentado en forma extemporánea, cuando ya las limitaciones de la Ley No 2825 estaban



vencidas y además con dicha actuación se quebranta el principio constitucional de igualdad, dándole un trato preferente a dicho Instituto. Por estas razones solicitan se cancele el exhorto emitido por el IDA que consta anotado sobre los inmuebles de su propiedad.

Por su parte, la tesis defendida por el Instituto, insiste en que nunca se debió de inscribir el documento que ocupó el tomo 576, asiento 7422, por cuanto el mismo es absolutamente nulo, conforme al artículo 67 de la ley No 2825; que la inscripción del aludido documento de venta causó indefensión al Estado Costarricense, en este caso por medio del IDA, al poner con esa inscripción en riesgo bienes de bien social que se encontraban en litigio y lo más grave, fue el levantamiento de las limitaciones que deben prevalecer sobre los inmuebles relacionados. Argumenta también que es de conocimiento del IDA, una venta realizada en el año 1994, según escritura número 81, de las 15 horas del 27 de diciembre de 1994, otorgada ante la Notaria Ilse Sánchez Vargas, un año después de haber sido otorgada la escritura a favor del los adjudicatarios, en donde figura como adquirente la Licenciada María del Carmen Vargas Vargas, quien ahora simula adquirir nuevamente, a fin de burlar la ley; además se inscribieron varios planos en el Catastro Nacional, para segregación de lotes, que también fueron vendidos, estando vigentes las limitaciones del IDA. Manifiesta que la Junta Directiva en el Artículo 15 de la Sesión 32-2008 del 08 de setiembre del 2008, había rechazado la solicitud de levantamiento de las referidas limitaciones, gestionada desde un inicio, por la misma Licenciada Vargas Vargas, como apoderada especial de los señores Porras Chacón y Montoya Villegas, lo que pone en evidencia que ella tenía pleno conocimiento de todas las anomalías que se han suscitado con ese inmueble y en consecuencia no puede alegar ahora buena fe

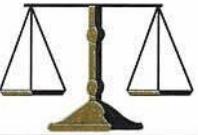
QUINTO. ResPECTO dEL error registrAl qUe se evidencia en las inscripciones practicadas. A la luz del marco factual y el derecho de fondo aplicable al caso de marras, este Tribunal arriba a la conclusión de que efectivamente existió error registral en las inscripciones autorizadas y practicadas por el Registro Inmobiliario, pero no el alegado por las partes recurrentes, sino el que se materializó con la inscripción del documento que ocupó las citas 576-7422, que generó la



matriculación de las fincas del Partido de Puntarenas 163613-000 y 163614-000, segregadas de la finca 82335-000 y que levantó las limitaciones que pesaban sobre éste último inmueble.

A quedado explicado como la normativa de rango legal y reglamentario imprime un tratamiento especial a las titulaciones nacidas del contrato de asignación de tierras, pues el mismo se verifica sujeto a una multiplicidad de obligaciones y restricciones de parte del beneficiario cuyo incumplimiento permiten al ente revocar la adjudicación durante un plazo de quince años, e incluso más allá de su vencimiento, mientras existan obligaciones a favor del IDA. Lo anterior encuentra su más fuerte fundamento en el artículo 50 de Constitución Política, como reconocimiento al principio de función social de la propiedad, que impone el deber estatal de organizar y estimular la producción y el más adecuado reparto de la riqueza y que de manera esencial informa el régimen jurídico de la propiedad agraria.

De esta forma, y en protección de las tierras del Estado a nombre del IDA, mediante Decreto Ejecutivo No 5820-G de 24 de febrero de 1976, se dispuso que **en cualquier momento** que un Registrador tuviere **indicios, claros, precisos y congruentes** de que una inscripción, incluso ya practicada, pudiese estar viciada de nulidad, por haberse autorizado los respectivos documentos en contra de la Ley No 2825 y sus Reglamentos, debe practicar marginal de advertencia y por medio de la Dirección dar aviso al IDA, para que inicie el procedimiento de enmienda del error o la anulación de la inscripción. Nótese que si la norma prevé el accionar oficioso de la Administración Registral frente a inscripciones practicadas, con mucha más razón debe ésta accionar y suspender los documentos que se encuentran anotados y en trámite de inscripción, pues la finalidad de estas medidas cautelares es precisamente impedir el tráfico jurídico mercantil fraudulento o “contra legem” de inmuebles que pertenecieron al Estado y que deben ser recuperados si se destinan a fines distintos para los que fueron adjudicados, los cuales el Registro como agente público, está llamado, en primer orden, a proteger. La hipótesis normativa que analizamos nos habla de que existan “indicios”, no importa si los mismos se tienen antes o después de inscritos los documentos cuestionados, razón por la cual aquí no resulta aplicable el principio de prioridad registral, tal como lo aplicó la Dirección del Registro



Inmobiliario. En el caso concreto, dichos indicios se tuvieron, como lo prueba la anotación del exhorto que se hizo al margen de la finca matrícula 6-82335-000, el cual informaba al Registro que el vencimiento de las limitaciones había sido interrumpido, resolución que se configura como un acto administrativo de inmediato cumplimiento que el Registro debió de observar. La fuerza ejecutiva de este tipo de exhortos administrativos, deviene de su condición de acto administrativo ejecutorio; de su contenido, tendiente a evitar la inscripción de actos nulos o de aquellos que ya inscritos, están en procedimiento de anulación; y de la naturaleza de los bienes protegidos, regulados por los principios que caracterizan al dominio público que impiden que en su contra pueda esgrimirse la figura del tercero registral para consolidar la propiedad privada ilícitamente sustraída de ese régimen. También, conforme al testimonio de la escritura pública presentada al Registro, que generó la inscripción de las fincas matrículas 6-163613-000 y 163614, se evidenciada la utilización de planos de segregación de lotes levantados y catastrados en los años 1993 y 2006, estando en plena vigencia las limitaciones del IDA, lo que si bien no generan un derecho resultan contrario a lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley No 2825.

Diferente hubiera sido el caso sub lite si la anotación del Exhorto del IDA en el Diario del Registro hubiere ocurrido después de que se inscribió el documento que generó el nacimiento de las fincas del Partido de Puntarenas 163613-000 y 163614-000, pues aquí le hubiera sido imposible materialmente al Registro impedir su inscripción, o cancelar las inscripciones practicadas (conforme la teoría del artículo 474 del Código Civil), quedando obligado únicamente a dar publicidad a la medida cautelar sobre dichos inmuebles e incluso, conforme al referido Decreto Ejecutivo No 5820-G, practicar adicionalmente una marginal de advertencia. En buena hora, a pesar del yerro cometido, esta previsión sí fue tomada por el Registro, y ello, al menos, ha permitido poner en la publicidad registral de estas fincas, el aviso sobre los procesos de nulidad de títulos que se están llevando a cabo por parte del IDA.

Conforme a lo anterior, el error registral se configuró al autorizar el documento presentado al Diario con las citas 576, asiento 7422, accediendo al levantamiento de las limitaciones que afectaban la finca matrícula 6-82335-001-002 y la partición y venta de ese fundo, pero también

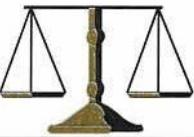


al no practicar sobre el mismo la medida cautelar ordenada en el Exhorto expedido por el IDA. Así también, dado que como resultado de esa autorización se generaron las fincas 6-163613-000 y 163614-000, mal hizo el Registro en ordenar el levantamiento de las marginales de advertencias que con ocasión de la gestión administrativa presentada por las recurrentes había ordenado practicar.

Como al tenor del artículo 88 y 92 del Reglamento del Registro Público, este Tribunal determina que hubo error en la práctica del Exhorto presentado al Diario bajo el asiento 7559, asiento 576 del 29 de mayo del 2008, al no haberse anotado sobre la finca matrícula 6-82335-001 y 002, y que la inscripción de las fincas 6-163613-000 y 163614-000 no era procedente, inscripciones todas que eventualmente pueden ser objeto de nulidad según los procedimientos y potestades administrativas que le asisten al IDA, lo que procede es ordenar una marginal de inmovilización sobre las relacionadas inscripciones, hasta tanto no se resuelva el asunto en esa Instancia o en la vía jurisdiccional que corresponda.

SEXTO. Lo que debe ser resuelto. Conforme a lo expuesto, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por las señoras María del Carmen Vargas Vargas y María Isabel Chaves Vargas, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas y veinticuatro minutos del dieciséis de marzo del dos mil nueve, la que en este acto revoca parcialmente, únicamente en cuanto ordenó el levantamiento de las advertencias administrativas consignadas sobre las fincas matrículas 6-163613-000 y 163614-000, debiendo en su lugar dicha Dirección practicar una orden de inmovilización registral sobre esas fincas y la finca madre matrícula 6-82335-001 y 002. Se confirma la resolución recurrida en cuanto denegó la pretensión de las recurrentes para cancelar la anotación del Exhorto emitido por el Instituto de Desarrollo Agrario que afecta las fincas registradas a sus nombres matrículas 6-163613-000 y 163614-000 y que consta anotado al tomo 576, asiento 7559.

SETIMO. En cuanto al agotamiento de la vía administrativa: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de



Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden este Tribunal declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por las señoras María del Carmen Vargas Vargas y María Isabel Chaves Vargas, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas y veinticuatro minutos del dieciséis de marzo del dos mil nueve, la que en este acto revoca parcialmente, únicamente en cuanto ordenó el levantamiento de las advertencias administrativas consignadas sobre las fincas matrículas 6-163613-000 y 163614-000, debiendo en su lugar dicha Dirección practicar una orden de inmovilización registral sobre esas fincas y la finca madre matrícula 6-82335-001 y 002. Se confirma la resolución recurrida en cuanto denegó la pretensión de las recurrentes para cancelar la anotación del Exhorto emitido por el Instituto de Desarrollo Agrario que afecta las fincas registradas a sus nombres matrículas 6-163613-000 y 163614-000 y que consta anotado al tomo 576, asiento 7559. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**—

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor

- Solicitud de gestión administrativa registral.
- Errores Registrales.